

Nr.238/20.08.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)

Zonă locuințe individuale, municipiul Arad, cartier Bujac, adiacent străzii Orizontului

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 45259 din 19.08.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 45259 /A2 din 19.08.2015, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 45259 din 19.08.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 13 din 19.08.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit. c și art.45 alin.(2) lit. „e” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **Zonă locuințe individuale, municipiul Arad, cartier Bujac, adiacent străzii Orizontului**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. beneficiari: Brie Ioan, Brie Ovidiu, Brie Alina-Nina, Antal Ana Maria, Bonchiș Aurel Dorel;
2. elaborator: B.I.A. – Arh. Cioară Lucian, specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Cioară Lucian, proiect nr. 03/2014;
3. suprafața aferentă loturilor reglementate: total 5000 mp, din care:
 - CF 334694 - Arad, 1386 mp,
 - CF 334702 - Arad, 1175 mp,
 - CF 334698 - Arad, 1320 mp,
 - CF 334707 - Arad, 1119 mp

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. funcțiunea principală - locuințe individuale;
2. indicatori urbanistici:
 - a. POT max/lot 35%;
 - b. CUT max/lot 1,05.
3. regim maxim de înălțime:
 - a. S(D)+P+1E+M;
 - b. Hmax la cornișă 9,00 m;
 - c. Hmax la coamă 12,0 m.

Art.3. (1) Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare.

(2) Lucrările privind realizarea trotuarului adiacent străzii Orizontului, a acceselor carosabile și pietonale și extinderea rețelelor edilitare se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Brie Ioan, Brie Ovidiu, Brie Alina-Nina, Antal Ana Maria, Bonchiș Aurel Dorel și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Zonă locuințe individuale, municipiul Arad, cartier Bujac, adiacent străzii Orizontului

- beneficiari: Brie Ioan, Brie Ovidiu, Brie Alina-Nina, Antal Ana Maria, Bonchiș Aurel Dorel
- elaborator: B.I.A. – Arh. Cioară Lucian, specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Cioară Lucian, proiect nr. 03/2014,
- suprafața aferentă loturilor reglementate: total 5000 mp, din care:
 - CF 334694 - Arad, 1386 mp,
 - CF 334702 - Arad, 1175 mp,
 - CF 334698 - Arad, 1320 mp,
 - CF 334707 - Arad, 1119 mp
- Având în vedere:
 - solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45259/16.07.2015 de către Brie Ioan, Brie Ovidiu, Brie Alina-Nina, Antal Ana Maria, Bonchiș Aurel Dorel, și completată cu nr. 52132/13.08.2015
 - raportul de specialitate nr. ad.45259/ A2/19.08.2015, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
 - raportul informării și consultării publicului nr. ad. 45259/ A2/19.08.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr. 13/19.08.2015 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 364 din 09.03.2015, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: zonă de locuințe individuale
- indicatori urbanistici: POT max/lot 35%; CUT max/lot 1,05;
- regim maxim de înălțime: S(D)+P+1E+M, Hmax la cornișă 9,00 m, Hmax la coamă 12,0 m.

Costurile privind realizarea trotuarului adiacent străzii Orizontului, acceselor carosabile și pietonale și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zonă locuinţe individuale, municipiul Arad, cartier Bujac, adiacent străzii Orizontului

- beneficiari: Brie Ioan, Brie Ovidiu, Brie Alina-Nina, Antal Ana Maria, Bonchiş Aurel Dorel
- elaborator: B.I.A. – Arh. Cioară Lucian, specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Cioară Lucian, proiect nr. 03/2014;

Prezenta documentaţie depusă cu nr. 45259/16.07.2015 şi completată cu nr. 52132/13.08.2015 este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a unor locuinţe individuale.

Încadrarea în localitate, situaţia existentă

Zona luată în studiu este situată partea de vest a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Bujac, o zona în curs de dezvoltare urbanistică a funcţiunii de locuire. Terenul este accesibil din punct de vedere al accesului carosabil şi pietonal din str. Orizontului.

Vecinătăţile amplasamentului sunt: str. Orizontului, în partea de nord, zonă unităţi agricole la sud, drum de exploatare la vest şi terenuri agricole în intravilan la est.

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, zona studiată face parte din UTR nr.16 – subzona LMu –subzonă rezidenţială cu clădiri de tip urban cu interdicţie temporară de construire până la elaborare PUZ.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de reţele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, existând posibilitatea de racordare la acestea.

Situaţia juridică a terenului

Terenurile aferente celor patru loturi reglementate prin P.U.Z. au categoria de folosinţă arabil în extravilan. Situaţia acestora este următoarea:

Brie Ovidiu şi Brie Alina Nina, CF 334694 - Arad, 1386 mp,
Brie Ioan, CF 334702 - Arad, 1175 mp,
Brie Ioan, CF 334698 - Arad, 1320 mp,
Antal Ana Maria şi Bonchiş Aurel, CF 334707 - Arad, 1119 mp,
Total 5000 mp

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de amplasare pe patru loturi cu suprafeţele cuprinse între 1119 mp şi 1386 mp a unor locuinţe individuale - indicatorii urbanistici, retrageri faţă de aliniament, limite laterale şi posterioare, regim maxim de înălţime; reglementarea accesului carosabil şi pietonal în incinte, asigurarea locurilor de parcare, spaţii verzi, utilităţi necesare.

Indicatori urbanistici maximali: POT max/lot 35%; CUT max/lot 1,05; Regim maxim de înălţime a clădirilor: S(D)+P+1E+M, Hmax la cornişă 9,00 m, Hmax la coamă 12,0 m.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate:

- 10,00 m faţă de aliniamentul stradal,
- min. 20,00 m faţă de limita posterioară a loturilor,

- min 3,5 m față de una din limitele laterale ale loturilor și conform Cod Civil pe cealaltă latură

Circulația:

Accesul auto și pietonal pentru fiecare din cele patru loturi se va face direct din strada Orizontului.

Se propune un trotuar la limita parcelelor cu o lățime de min 1,5 m.

Se va asigura parcajul în interiorul fiecărui lot pentru cel puțin un autovehicul.

S-a rezervat teren din proprietatea privată a beneficiarilor pentru a se permite o viitoare modernizare a drumului de exploatare din partea de vest a loturilor, care va lega strada Orizontului cu zona cu unități agricole și mică producție din partea de sud.

Costul privind realizarea trotuarului, acceselor la strada Orizontului, va fi suportat de către beneficiari.

Utilități: se prevede extinderea rețelelor de utilități din zona străzii Orizontului și branșarea la acestea pe cheltuiala beneficiarilor (energie electrică, apă-canal).

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.364 din 09.03.2015:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	143671709/09.04.2015
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă	710/15/SU-AR/30.03.2015
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	512/15/SU-AR/30.03.2015
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	242/31.03.2015
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5379/05.05.2015
6	O.C.P.I. Arad	PV recepție Nr.358/2015
7	E-on Gaz	216/27.03.2015
8	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	111/30.03.2015
9	A.N.I.F.	33/07.04.2015
10	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	6902/09.04.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.07.2015, precum și a completării documentației conform adresei nr.ad. 52132/13.08.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 13/ 19.08.2015.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

AVIZ TEHNIC
Nr. 13/19.08.2015

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45259/16.07.2015 de către Brie Ioan, Brie Ovidiu, Brie Alina-Nina, Antal Ana Maria, Bonchiș Aurel Dorel, în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: PUZ – **Zonă locuințe individuale, municipiul Arad, cartier Bujac, adiacent străzii Orizontului**

- analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 23.07.2015;

- completarea documentației conform adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.ad. 52132/13.08.2015;

- prevederile Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ – Zonă locuințe individuale
- amplasament: municipiul Arad, cartier Bujac, adiacent străzii Orizontului
- inițiatori: Brie Ioan, Brie Ovidiu, Brie Alina-Nina, Antal Ana Maria, Bonchiș Aurel Dorel,
- suprafața aferentă lotului reglementat: total 5.000 mp, conform extraselor CF anexate documentației, astfel:

Brie Ovidiu și Brie Alina Nina, CF 334694 - Arad, 1386 mp,

Brie Ioan, CF 334702 - Arad, 1175 mp,

Brie Ioan, CF 334698 - Arad, 1320 mp,

Antal Ana Maria și Bonchiș Aurel, CF 334707 - Arad, 1119 mp,

- proiect nr. 03/2014, elaborator: B.I.A. – Arh. Cioară Lucian, specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Cioară Lucian,

Condiții de construire: funcțiunea principală – locuințe individuale; POT max/lot 35%; CUT max/lot 1,05; Regim maxim de înălțime a clădirilor: S(D)+P+1E+M, Hmax la cornișă 9,00 m, Hmax la coamă 12,0 m.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă locuințe individuale, municipiul Arad, cartier Bujac, adiacent străzii Orizontului

Inițiatorul documentației– **Brie Ioan, Brie Ovidiu și Alina, Bonchiș Aurel și Antal Ana Maria**
Proiectant – BIA ARH.CIOARA LUCIAN, Proiect nr.03/2014
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 71891/11.11. 2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Brie Ioan, Brie Ovidiu și Alina, Bonchiș Aurel și Antal Ana Maria, solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 27.11.2014

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 27.11.2014 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 06.12.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr. 20150/ 2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Brie Ioan, Brie Ovidiu și Alina, Bonchiș Aurel și Antal Ana Maria solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 29.04.2015.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.04.2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 13.05.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

În data de 27.04.2015 au fost trimise un număr de 6 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 13.05.2015

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: SC HIDROCONSTRUCTIA SA, Coraci Dumitru Nicolae, Mehes Ioan, Tripon Lucretia și Vasile, Miclos Matei.

Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ sunt terenuri în proprietatea UAT Arad, a fost înaintată spre știință o copie după propunerile preliminare PUZ, Direcției Patrimoniu.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura

B.I.A. – Arh.CIOARĂ LUCIAN
ARAD Cod Fiscal 26597116
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/245245

**BENEFICIAR: *BRIE IOAN, BRIE OVIDIU ȘI ALINA, BONCHIȘ
AUREL ȘI ANTAL ANA MARIA***

1.FOAIIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :03/2014

FAZA :P.U.Z.

DENUMIREA PROIECTULUI : ZONĂ LOCUINȚE
INDIVIDUALE

AMPLASAMENT :ARAD, str.Orizontului FN,
jud.ARAD

B.I.A. – Arh.CIOARĂ LUCIAN
ARAD Cod Fiscal 26597116
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 03/2014
FAZA P.U.Z.

2.FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL ARAD

II. COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURĂ

Proiectat : arh.Cioară Lucian

COLABORATORI

-edilitare SC ARCOINSTAL SRL ARAD
Pr.nr.443/2015

-topo PFA CHIRIAC MĂDĂLINA

3.BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt
- Fișă de responsabilități
- Borderou volum
- Certificat de urbanism
- Extras C.F.

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

- 1.1.Date de recunoaștere ale investiției
- 1.2.Obiectul lucrării
- 1.3.Surse de documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1.Evoluția zonei
- 2.2.Încadrarea în localitate
- 2.3.Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1.Caracteristicile climatice
- 2.4.Circulația rutieră și pietonală
- 2.5.Ocuparea terenurilor
- 2.6.Echiparea edilitară
- 2.7.Probleme de mediu
 - 2.7.1.Probleme referitoare la canale ANIF
- 2.8.Opțiuni ale populației

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1.Ridicare topo
 - 3.1.2.Referat geotehnic
 - 3.1.3. Studiu asupra problemelor de mediu
 - 3.1.4. Lucrări rutiere

- 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.2.1. Elemente de temă
 - 3.2.2. Prevederi ale PUG Arad
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.4.1. Organizarea circulației pietonale
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.5.1. Criterii principale de organizare urbanistică
 - 3.5.2. Funcțiuni
 - 3.5.3. Regim de aliniere și amplasare a construcțiilor
 - 3.5.4. Regimul de înălțime
 - 3.5.5. Frontul stradal
 - 3.5.6. Bilanț teritorial și indici maximi admisibili
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7.1. Alimentarea cu apă
 - 3.7.2. Canalizarea menajeră
 - 3.7.3. Alimentarea cu energie electrică
 - 3.7.4. Rețele de telecomunicații
 - 3.7.5. Alimentarea cu gaz
 - 3.7.6. Deșeuri menajere
- 3.7. Protecția mediului
 - 3.7.1. Protecția calității apei
 - 3.8.2. Protecția calității aerului
 - 3.9.3. Bilanț de deșeuri
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Protecția împotriva incendiilor

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Cadru legal

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

Art.2. Baza Legală

Art.3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art.5. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accese pietonale

Art.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ape uzate –

ape pluviale –

Electrice

Gaze

Art.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Art.10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE:

- | | |
|---|-------------|
| 1.Plan de încadrare în localitate | planșa 01/A |
| 2.Plan de situație – situația existentă | planșa 02/A |
| 3.Plan de situație – reglementări urbanistice | planșa 03/A |
| 4.Plan de situație – circulația terenurilor | planșa 04/A |
| 5.Plan de situație – coordonator rețele | planșa05/Ed |

C. AVIZE:

OCPI Arad	Nr.358/2015
E-ON GAZ	Nr.216/27.03.2015
ROMTELECOM	Nr.111/30.03.2015
ENEL SA	Nr.143671709/09.04.2015
APĂ-CANAL ARAD	Nr.
AR PROTECȚIA MEDIULUI	Nr.5379/05.05.2015
SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	Nr.242/31.03.2015
I.S.U.(PSI)	Nr.512/15/SU-AR
I.S.U.(protecție civilă)	Nr.710/15/SU-AR
ANIF	Nr.33/07.04.2015
C.L.ARAD	

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect :ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, str.Orizontului FN,
jud.ARAD

Beneficiar : BRIE IOAN, BRIE OVIDIU ȘI ALINA, BONCHIȘ
AUREL ȘI ANTAL ANA MARIA

Proiectant general :B.I.A. – Arh.CIOARĂ LUCIAN

Adresă sediu :ARAD, str.Zimbrului nr.54; tel.0745661955

Număr proiect :03/2014

Colaboratori :edilitare, mediu SC ARCOINSTAL SRL ARAD
Ing.Pantea Cristina
Topo PFA CHIRIAC MĂDĂLINA

Perioada elaborării : septembrie 2014 - februarie 2015

1.2.Obiectul lucrării:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarilor BRIE IOAN, BRIE OVIDIU ȘI ALINA, BONCHIȘ AUREL ȘI ANTAL ANA MARIA, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr.364 din 09.03.2015, de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amplasării de construcții de locuințe individuale pe terenul înscrise în C.F. nr. 334702, 334694, 334707, 334698 – Arad, un număr de 4 parcele, arabil în extravilan în suprafață de 5.000 mp, teren nereglementat. Parcelarea este făcută, iar terenurile au acces la un drum public. Studiul cuprinde și zona limitrofă, adică strada Orizontului și terenurile învecinate, iar incinta propunerii doar parcelele beneficiarilor.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2014 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă și indicativul GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

De asemenea s-a avut în vedere PUG ARAD.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- extinderea zonei edificabile pentru locuințe în municipiul Arad
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei
- realizarea unui cadru urban de tip rezidențial-individual

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- relaționarea teritoriului studiat cu rețeaua urbană a orașului
- asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze și racordul la rețeaua de telefonie (voce și date)
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.3.Surse de documentare:

- P.U.G.-ul municipiului ARAD
- P.U.Z.-uri aprobate în zonă (HCLM 232/2010)
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția Zonei:

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietatea beneficiarilor, menționate în C.F. ca și arabil în extravilanul localității, amplasate în V-ul municipiului Arad și amorsa compusă din vecinătățile situate imediat lângă parcelele studiate. În urma extinderii intravilanului orașului Arad, zona a evoluat urbanistic.

De menționat faptul că până în prezent, în zonă s-au întocmit și alte Documentații de Urbanism cu funcțiune de zone rezidențiale. Zona este una de interes în momentul de față, fiind cu utilități și ușor accesibilă rutier și pietonal. Se preia reglementările existente și la parcele studiate acum.

2.2.Încadrarea în localitate:

Zona luată în studiu este în V-ul orașului Arad și este limitrofă cu:

- intravilan str.Orizontului la nord
- zonă unități agricole la sud
- stradă la vest
- teren agricol la est

Accesul la incinte se face din str.Orizontului, zonă dinspre care se vor prelungi și rețelele edilitare existente.

Terenul este neconstruit actualmente, este de formă neregulată și nu este scos din circuitul agricol. Suprafața parcelelor este de 5.000 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 15.978 mp.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată este situată la șes, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 107-108 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în Arad, strada Orizontului, cartierul Bujac, județul Arad.

Terenul are o suprafață relativ plană, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punctual de vedere geomorfologic din Câmpia de vest, denumită Câmpia Mureșului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au adus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

A. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistică:

1. Cadrul natural :

a) cutremure de pământ: zona Banatului, deci implicit Aradul, este o zonă în care se produc frecvent cutremure de pământ de tip crustal, adică de adâncime mică (5-25 km) însă cu o energie mică. Fiind cutremure superficiale, de adâncime mică, ele se resimt puternic în epicentru, putând ajunge la intensități de 7-8 grade MSK.

b) inundații: ca efect majoritar în producerea inundațiilor în zonă sunt ploile torențiale de durată medie, cu cantități de apă ce depășesc 60 l/mp combinat cu obturarea albiilor rigolelor, albiilor de râuri și pârâuri, accentuate de forma de relief plată(câmpie) care face ca apa să se scurgă mai lent. Accidental se pot produce inundații datorită cursurilor de apă majore din zonă (Mureș) care în dreptul orașului Arad este îndiguit, dar cota digului este peste cota medie a orașului, astfel că ruperea digului ar determina inundarea orașului.

c) alunecări de teren: zona studiată nu prezintă risc de alunecare, terenul fiind relativ plat, cursurile de apă sunt regularizate și monitorizate.

2. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: cutremurele de pământ din zona Banat sunt superficiale, de mică adâncime cu magnitudine maximă de 6 grade pe scara Richter, având intensitate seismică între VII și VIII MSK conform STAS 11.100/1993, cu perioadă medie de revenire de 50 ani (7¹).

b) inundații: zona Aradului este influențată major de râul Mureș care are îndiguire în dreptul orașului. S-au petrecut inundații majore în trecut în orașul Arad, datorate nivelului mare a râului Mureș, dar pe perioada când digul nu exista. Astfel, revârsarea apelor Mureșului în oraș este puțin probabilă, în amonte și aval de oraș situația ar fi catastrofală.

c) alunecări de teren: zona Aradului nu are risc de alunecare de teren, datorită formei plate a nivelului general.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra constructiilor si echiparilor edilitare:

a) cutremure de pământ: în acest caz, se prevede un nivel maxim de avarii majore nestructurale și minore structurale ale clădirilor de importanță redusă (clasa III-IV) și avarii minore nestructurale și structurale ale clădirilor de importanță ridicată (clasa I-II). Clădirile sunt proiectate să reziste la cutremure de până la VII grade MSK. Nu se pune problema de pierderi de vieți omenești, cutremurele de pământ din zonă fiind de intensitate mică max.6 grade pe scara Richter.

b) inundații: în acest caz, avariile obiectivelor sau instalațiilor va fi minor, acestea fiind proiectate să poată rezista chiar dacă sunt inundate temporar, nu definitiv.

c) alunecări de teren: nu este cazul, zona nu este afectată de alunecări de teren.

4. Delimitarea si ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: zona Aradului are intensitate seismică de VII pe scara MSK și perioadă maximă de revenire de 50 ani.

b) inundații: orașul Arad fiind îndiguit, este ferit de efectele viiturilor pe râul Mureș, zonele potențial inundabile fiind periferiile orașului, nelocuite (pădurea Ceala, Trei Insule).

c) alunecări de teren: nu este cazul.

2.3.1.Characteristici climatici:

Din punct de vedere a climei, zona orașului se încadrează în zona Mureșului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperature medii anuale ridicate, de 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

Vânturile dominante sunt de est și nord, apoi de cele de nord-vest.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperature medie multianuală a aerului este 8,8°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale ($T_{max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) este 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an

- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

2.4.Circulația rutieră și pietonală:

La această oră, accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Orizontului. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, cât și a prevederilor P.U.G., urmează să se realizeze accese corespunzătoare pentru fiecare parcelă, din strada Orizontului.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală de 5.000 mp și este teren liber de construcții:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile sunt proprietate privată

În zonă, la vest, nord și est, au început să se realizeze construcții de locuințe, iar unele au fost deja finalizate, precum și parcelări ale grădinilor existente.

2.6.Echiparea edilitară:

Pe amplasament există utilități. Zona luată în studiu este traversată de următoarele utilități:

- rețea de gaz natural de presiune redusă, de la est la vest;
- rețea de apă potabilă, de la est la vest;
- rețea de canalizare menajeră, de la est la vest;
- rețea de energie electrică, de la est la vest;

Alimentarea cu apă:

Rețea de distribuție de apă potabilă există în zona studiată, respectiv pe Orizontului, în fața terenurilor incintă propunerii.

Canalizarea menajeră:

Rețea de canalizare menajeră mai există în apropierea zonei studiate, respectiv pe str.Orizontului, la cca. 50,00 m.

Electrice:

În zona studiată există rețea de distribuție de energie electrică de joasă tensiune, la colț cu strada Veneției.

Gaze naturale:

În zona studiată există rețea de distribuție de gaze naturale de presiune redusă, pe str.Orizontului.

2.7.Probleme de mediu:

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

2.7.1. Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

În zona luată în studiu pentru P.U.Z. nu se găsesc amplasate canale ANIF, care să constituie capacitate de desecare a apei pluviale, dar există canalizare pluvială stradală.

2.8.Opțiuni ale populației:

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza vor fi locuințe individuale amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant. S-a parcurs toate etapele privind consultarea și informarea populației conform MDRT – Ord.2701/2010.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

3.1.1.Ridicarea topo:

În vederea realizării, parcelării și amplasării unor locuințe, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vechi. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

3.1.2.Referat Geotehnic:

Concluziile sunt urmare a unui studiu geotehnic efectuat în zonă de către S.C. TERRA TECHNIK S.R.L, care stabilește datele necesare.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri, cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin granitic se află la circa 1.400-1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi), dintre care prezintă interes "Falia Timișoara Vest" (dar nu în cazul de față).

Din punct de vedere seismic, normativul P 100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de colț $T_c = 1,0$ sec și un coeficient seismic $k_s = 0.16$, echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5 MSK față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/77 de 0,70 m.

Sistemul de fundare va fi format din fundații direct din beton, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor inclusiv structura să fie stabilite în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime, s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -3,00 m (în sondajele S1 și S2). În sondajul S3 apele subterane apar la cota de -2,60 m. Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane (în sondajele S1÷S3), având un conținut de $39,51 \text{ mg/dm}^3 \div 57,1 \text{ mg/dm}^3$ cloruri și $21,31 \text{ mg/dm}^3 \div 24,8 \text{ mg/dm}^3$ sulfați.

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00÷0,50 m – sol vegetal pământ prăfos vântat
- 0,50 m ÷ -1,50 m – nisip fin prăfos galben cu grad de îndesare $I_d = 0,24 \div 2,37$ și indice de consistență $I_c = 0,59$
- -1,50 m ÷ -2,50 m – strat format din nisip fin galben cu grad de îndesare $I_d = 0,45 \div 0,54$.
- -2,50 m ÷ -4,00 m – nisip fin și mijlociu galben vântat cu grad de îndesare $I_d = 0,58 \div 0,50$ și modul de deformație $M = 89 \div 94 \text{ daN/cm}^2$

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar terenurile de prospectare au semnalat că stratificația terenului este relativ bună.

Terenul relativ bun de fundare îl constituie stratul alcătuit din nisip fin prăfos galben aflat între cotele de $-0,50 \text{ m} \div -1,50 \text{ m}$. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă $D = -1,00 \text{ m}$ și armarea tălpii fundației cu centura din beton armat.

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-'85, anexa B, se poate adapta o presiune convențională de bază (pt.B = 1,0 m și $D = 2,0 \text{ m}$) $P_s = 220 \text{ kPa}$. Aplicând corecția (pentru D și lățimea B) conform standardului menționat rezultă presiunea convențională de calcul, la calcul folosindu-se coeficienții $K_1 = 0,10$, respectiv $K_2 = 2,50$.

3.1.3.Studiu asupra problemelor de mediu:

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante. Pentru emiterea avizului de mediu s-a parcurs procedura privind informarea și consultarea populației conform HG 1076/2010.

3.2.Prevederi ale PUG

P.U.G.-ul orașului Arad prevede în zonă construcții de locuințe, precum și o extindere a rețelilor rutiere și edilitare. Zona este nereglementată urbanistic.

3.2.1.Elemente de temă:

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea amplasării de locuințe individuale. Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru această zonă, se prevede realizarea unei zone rezidențiale, beneficiarii intenționând să construiască, respectiv să înstrăineze parcele sau construcții pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:

PUG-ul oraşului Arad prevede în zona studiată o extindere a funcţiunii rezidenţiale. Pe terenurile beneficiarilor se doreşte doar zonă de locuinţe individuale.

3.3.Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat şi fără reţele electrice aeriene pe el.

În aceste condiţii propunerile de urbanism pot asigura o utilizare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului redus, în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare.

Realizarea construcţiilor se vor face în limita regimului de înălţime S(D)+P+1E+M pentru locuinţe, acoperite cu acoperişuri cu şarpantă şi învelitoare din ţiglă, tablă sau şindrilă bituminoasă. Se vor realiza terase nebetonate şi plantate către spaţiile verzi. Orientarea clădirilor se vor realiza în aşa fel încât funcţiunile să fie însorite corespunzător normelor în vigoare.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ:

a) datorită caracterului rezidenţial propus, adică locuinţe individuale, cu POT max = 35 %, şi distanţe minime între construcţii de 3 m sau jumătate din înălţimea maximă a construcţiei pentru un regim de înălţime maxim S(D)+P+1E+M, cu retrageri de 10 m de la frontul stradal şi 20 m de la limita posterioară, construcţii realizate din materiale de construcţie omologate (cărămidă, beton, lemn, etc), zona nu prezintă risc în caz de cutremur, efectele ce pot apărea fiind minore.

b) conform P100-3/2008, toate construcţiile sunt proiectate antiseismic, cu diferite clase de importanţă şi categorii de importanţă, funcţie de tipul de programul arhitectural.

2. Inundații:

a) nu este cazul delimitării unor zone inundabile cu interdicţie totală sau temporară de construire, zona fiind fără risc de inundaţie.

b) existenţa digurilor pe râul Mureş în oraşul Arad, face ca aceste lucrări hidroedilitare să fie suficiente, cel puţin până în prezent, redimensionarea lor nefiind necesară.

c) nu sunt necesare măsuri specifice de protecţie pentru asigurarea condiţiilor de construire optimă şi sigură, terenul nefiind cu potenţial de inundaţie majoră.

d) locuinţele vor fi amplasate individual pe parcele, cu distanţe minime între construcţii de cel puţin 3 m. Structura de rezistenţă va fi dimensionată

conform cerințelor temei de proiectare dar ținând cont de normativele în vigoare. POT max nu va depăși 35 %, conform RGU și HGR 525/1996.

e) zona va fi echipată edilitar complet. Rigolele pentru apa pluvială de pe zonele carosabile vor fi deschise și se vor colecta prin sifoane de rețeaua de canalizare pluvială din zonă.

f) nu sunt funcțiuni interzise datorită pericolului de inundație, zona nefiind inundabilă.

3. Alunecări de teren:

a) nu avem zone delimitate expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire, terenul fiind plat și fără risc de alunecare.

b) nu avem zone delimitate expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

c) condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se va face ținând cont de Studiul Geotehnic.

d) nu sunt necesare plantații de stabilizare sau ranforsări.

e) conform Studiului Geotehnic nu sunt necesare zonificări.

3.4.Modernizarea circulației:

Nu se impune lucrări rutiere deosebite, strada Orizontului fiind modernizată. Se propun doar realizarea acceselor, legătura între carosabil și incinta propunerii, pe domeniul public. Se va respecta cerința privind asigurarea gabaritului minim de 12 m pentru o eventuală arteră de circulație către zona de unități agricole existentă la sud, pe drumul de exploatare existent. Zona nu este deservită de mijloace de transport în comun.

3.4.1.Organizarea circulației pietonale

Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limita parcelelor având o lățime de 1,5 metri și despărțite de circulația auto prin zone de plantații de aliniament.

Nu există piste pentru cicliști la acest moment, dar în cazul în care se va realiza un plan de dezvoltare zonală a acestui tip de mișcare, zona permite amplasarea unor piste de cicliști în profilul stradal de peste 12 m existent.

3.5.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1.Criteriile principale de organizare urbanistică

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă

- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la parcelele reglementate.
- Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană

Funcțional, parcelele luate în studiu se împart în următoarele zone:

- zona destinată construirii de locuințe individuale
- zona platforme
- zona spații verzi amenajate

Incinta propunerii este parcelată în 4 loturi cu suprafețe cuprinse între 1.119 mp și 1.386 mp.

3.5.2.Funcțiuni:

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- locuințe individuale
- circulații auto, pietonale, parcaje, garaje
- spații verzi, plantații de protecție

3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită la 10,00 m, strada Orizontului devenind o arteră majoră în zonă, circulată masiv, ceea ce va implica și zgomot, deci disconfort pentru beneficiari. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot cu respectarea distanțelor minime prevăzute în Codul Civil doar spre o latură, pe cealaltă urmând a se lăsa o distanță de 3,5 m și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețelele aeriene sau subterane. Clădirile vor fi retrase deasemenea și față de spatele lotului la minim 20,00 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului. Construcțiile se vor amplasa în așa mod încât să beneficieze de lumină naturală, cu respectarea normelor în vigoare.

Construcțiile amplasate pe parcelele aflate la intersecțiile de străzi vor respecta retragerea obligatorie față de cele două laturi aflate spre stradă.

3.5.4.Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor

puncte de interes din zonă, astfel că înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m, iar înălțimea la cornișă nu va depăși 9,0 m.

Se vor respecta prevederile pentru zone rezidențiale, cu locuințe în limita max. S(D)+P+1E+M pentru zona de locuințe.

3.5.5.Frontul stradal:

În cazul zonei studiate, frontul stradal al loturilor este cuprins între 16 și 22 m, determinând dimensiunea, forma suprafața loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor.

3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	2.282	6,464	6.464	40,46
2	ZONA UNITATI AGRICOLE	2.028	12,69	2.028	12,69
3	ZONA DRUMURI	1.280	8,01	1.280	8,01
4	ZONA TROTUARE-PLATF.	249	1,56	478	2,99
5	ZONA SPATI VERZI NEAMEN.	1.365	8,54	1.290	8,07
6	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0	664	4,16
7	TEREN AGRICOL INTRAVIL.	8.774	54,91	3.774	23,62
	TOTAL	15.978	100	15.978	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0	4.182	83,64
2	ZONA UNITATI AGRICOLE	0	0	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
4	ZONA TROTUARE-PLATF.	0	0	154	3,08
5	ZONA SPATI VERZI NEAMEN.	0	0	0	0
6	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0	664	13,28
7	TEREN AGRICOL INTRAVIL.	5.000	100	0	0
	TOTAL	5.000	100	5.000	100

Se consideră POT max. = 35 % și CUT max. = 1,05 pentru zona de locuire. Aceste sunt prevăzute în HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicat în 2002).

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

În zonă se pot extinde rețele urbane de utilități (apă-canal, energie electrică, telefonie, alimentare cu gaze naturale) ale municipiului Arad.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc.) prin bransamente individuale la rețelele existente.

Alimentarea cu apă:

Necesarul de apă potabilă va fi asigurat de la rețeaua de apă potabilă existentă în ansamblul de locuințe a cartierului Bujac, prin prelungirea conductei de apă, pe spațiul verde existent de-o parte și de alta a str. Orizontului, din cel mai apropiat camin de vane aflat la intersecția dintre str. Veneției cu str. Orizontului, la aproximativ 25m față de noul obiectiv.

Conducta care va alimenta cu apă rece instalația sanitară interioară și exterioară va fi din țevă de polietilenă de înaltă densitate montată îngropat sub adâncimea de îngheț, pe strat de nisip de 10 cm.

Racordarea fiecărei parcele la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat între str. Orizontului și limita de proprietate, pe spațiul public, ce va cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă necarosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Fiind o zona cu centre populate, pe rețeaua de distribuție a apei se va monta un hidrant de incendiu exterior subteran Dn 80mm.

Canalizarea menajeră:

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare, sunt dirijate spre rețeaua de canalizare existentă în ansamblul de locuințe, a cartierului Bujac, prin prelungirea conductei de canalizare pe spațiul verde existent de-o parte și de alta a str. Orizontului, de la caminul existent în intersecția str. Sportului cu str. Orizontului, aflat la circa 40m față de noul obiectiv. Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobile se va face la interior prin tuburi din polipropilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În incinta imobilelor, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile, iar pentru racordul la rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare, acoperite cu capace necarosabile. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

La trecerile prin fundații, conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Canalizarea pluvială:

Apele pluviale provenite de pe platforme și acoperișuri, vor fi dirijate către rețeaua stradală existentă pe strada Orizontului.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se asigură prin extinderea rețelei electrice de joasă tensiune existentă pe str. Veneției, la aproximativ 25m față de amplasament. Rețeaua electrică de distribuție se realizează prin cablu pozat subteran, pe spațiul verde, pe latura către incinte a străzii Orizontului, ce străbate zona studiată pe direcția est-vest, de la care se vor executa bransamentele individuale.

Bransamentele se realizează prin cabluri electrice pozate subteran până la firidele de bransament, amplasate pe peretele fiecărui imobil.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Rețele de telecomunicații

Asigurarea serviciilor de telefonie și cablu TV/Internet, a imobilelor, se va face prin racordarea la rețelele existente din punctul cel mai apropiat de amplasament. Bransamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Alimentarea cu gaz:

Nu se dorește realizarea unui branșament de gaze naturale.

Deșeuri menajere:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către Intreprinderea de Salubritate, pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

3.7. Protecția mediului:

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

Protectia apelor

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG 188/2002, modificată prin HG 325/2005.

Activitatea obiectivului în conditii normale de functionare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.

Protectia aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivului sunt:

- Surse stationare dirijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centrala termica. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).

Datorita specificului centralei termice (instalații rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

Protectia împotriva radiațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

Protecția solului și subsolului.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Nu este cazul

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

Obiectivul este generator de deșuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipiente) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi (rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de societatea A.S.A. Servicii Ecologice.

MASURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

În concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă la rampa orașenească ecologică (A.S.A);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru

planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului sunt:

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

a) Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Planul P.U.Z.creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (locuințe individuale) să fie în concordanță cu prevederile legale priviind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) Gradul in care P.U.Z. influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

c) Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi.

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

Obiectivul analizat nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Ca principale acte normative priviind protecția mediului ce trebuiesc respectate, precizăm:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediul sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidență gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE IN SPECIAL LA :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor

b) natura cumulative a efectelor

Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanent oamenii

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În condițiile accidentale sau în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător

e) mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar utilizatorii clădirilor propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se

asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I. specifică caracterului rezidențial.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

3.8.Obiective de utilitate publică:

Ca obiective de utilitate publică se pot menționa suprafața de teren ce trebuie rezervată pentru realizarea în viitor a prospectului de drum care leagă strada Orizontului de zona cu unități agricole și mică producție din partea de sud, care va avea 12 m.

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100 % este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare

Lucrările propuse a se realiza sunt: realizare accese stradale, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului, toate urmând a fi suportate de către beneficiari.

3.9.Protecția împotriva incendiilor:

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim de S(D)+P+1E+M, cu o înălțime la coamă de maxim 12,0 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți de zidărie de cărămidă de 30 cm grosime și sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă din lemn și învelitoare ceramică sau tablă.

Garajele care sunt înglobate în clădire se separă de acestea cu ziduri din cărămidă de 25 cm și uși metalice rezistente la foc 90 minute.

Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple și au deschiderea de min 1,0 m și amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Gradul de rezistență la foc este gradul III, având materiale din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere), practic incombustibile C1 și rezistente la foc 90 min.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min.90 cm, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6,0 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,90 m și prin planșeele de beton armat.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumuri de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial, peisager, cu zone plantate abundent și construcții puține
- în zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe

Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zonă este optimă. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale. Clădirile vor avea un regim de S(D)+P+1E+M. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe. Casele vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racordări la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi. Fondurile pentru aceste lucrări vor fi proprii, autoritatea publică locală neavând obligativitatea realizării și finanțării lor.

4.1.Cadrul legal:

- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar actualizată 1998
- legea nr.54/1998 privind Circulația Juridică a Terenurilor
- legea nr.33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- legea administrației locale nr. 215/2002
- legea 138/2004 – Legea îmbunătățirilor funciare republicată
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- legea 7/1996-Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare actualizată 2014
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate, actualizată
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții, actualizată
- legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului, actualizată 2013
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- legea 107/1996 privind Legea Apele, actualizată 2014
- legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism republicată și completată cu HG 1180/2014
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Codul Civil actualizat 2015
- OMS 119/2014 privind Igiena și Modul de viață al populației
- Ordin Comun 214/RT/16 NN-1999 Ape, Păduri, Mediu, MLPAT
- ordinul MDRT nr.2701/2010 – aprobarea Metodologiei privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism
- GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii și ministrului Aparării Naționale nr. 4221/1995

Întocmit
Arh.Cioară Lucian

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

**BENEFICIAR: BRIE IOAN, BRIE OVIDIU ȘI ALINA, BONCHIȘ AUREL ȘI
ANTAL ANA-MARIA**

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiată.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul P.U.Z. , sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmării și aplicării lor.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor RGU; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietăților private și apărarea interesului public.

Art.2. Baza Legală

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar actualizată 1998
- legea nr.54/1998 privind Circulația Juridică a Terenurilor
- legea nr.33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- legea administrației locale nr. 215/2002
- legea 138/2004 – Legea îmbunătățirilor funciare republicata
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- legea 7/1996-Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare actualizată 2014
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate, actualizată

- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții, actualizată
- legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului, actualizată 2013
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- legea 107/1996 privind Legea Apele, actualizată 2014
- legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism republicată și completată cu HG 1180/2014
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Codul Civil actualizat 2015
- OMS 119/2014 privind Igiena și Modul de viață al populației
- Ordin Comun 214/RT/16 NN-1999 Ape, Păduri, Mediu, MLPAT
- ordinul MDRT nr.2701/2010 – aprobarea Metodologiei privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism
- GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informații și ministrului Aparării Naționale nr. 4221/1995
- Legea 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
- Legea 350/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul municipiului Arad.

Art.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zonă locuințe propusă, conform planșei de Reglementări Urbanistice 03A.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie continuă cu buline.

La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;
- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole:

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament. Terenurile agricole din zona studiată (incinta propunerii) își schimbă funcțiunea conform planșei Reglementări și se supun prevederilor art.4 din R.G.U.

Suprafețe împădurite:

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

Zone cu resurse ale subsolului:

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele rezidențiale, necesare exploatării este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone ale cursurilor de apă:

În zona studiată nu există cursuri de apă.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zone construite protejate:

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Art.5. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile propuse în zonă vor respecta toate prevederile legale privind siguranța în exploatare și P.S.I., acestea fiind compartimente de incendiu individuale.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrarea urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zona locuințe în limita maximă a S(D)+P+1E+M.

În situația în care, din rațiuni funcționale se solicită edificarea unor construcții cu un regim mai mare de înălțime, cu marcarea unor puncte de interes, această posibilitate se va studia în cadrul unui P.U.Z. Dacă acest studiu va demonstra că edificiul prin înălțimea lui nu aduce prejudicii aspectului arhitectural și urbanistic al zonei, construcția va putea fi autorizată pe baza respectivului P.U.Z. aprobat.

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la 10 m față de frontul stradal, indicat în planșa "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03", astfel aliniamentul este stabilit la această distanță.

Retrageri față de limitele laterale:

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea Codului Civil, dar nu mai puțin de 60 cm la o latură și 3,5 m la latura opusă. Sunt interzise locuințele cuplate și construirea pe limita de proprietate.

Retrageri față de limita posterioară:

Distanța minimă de amplasare a construcției față de limita posterioară va fi de 20,0 m. Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare. Se recomandă ca toate clădirile unde se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală.

Se va asigura pentru fiecare obiectiv în parte posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv pe nord. Amplasarea construcțiilor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile, amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1½ h. Se recomandă amplasarea construcțiilor în partea de nord a fiecărei zone, pentru o însorire de durată.

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Execuția platformelor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Construcțiile trebuie să fie accesibile din drumul public existent conform planșei 03-A, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile, drum public modernizat și cu gabaritul de 6,0 m.

Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea accesului pietonal.

Art.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Toate rețelele stradale: alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat, prin extinderea lor din cel mai apropiat punct față de incinta propunerii.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă și canal a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

ape uzate – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate existentă în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele stradale prevăzute în proiect și care vor fi dirijate spre canalul de desecare din zonă.

Electrice

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face în întregime subteran.

Gaze sau combustibil solid

Centralele sau punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale sau combustibil solid.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Art.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Parcelarea:

Terenul este construibil și prezintă următoarele caracteristici:

- suprafață teren: 1.119 – 1.386 mp
- lățimea frontului parcelei la stradă: 16,0 – 18,0 m
- este accesibil din drum public

Nu se admit reparcelări, datorită amplasării în spate a construcției și obligativității procentelor de spații verzi, deci nu se pot face reparcelări.

Înălțimea construcțiilor:

Regimul maxim de înălțime este $S(D)+P+1E+M$. Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 9,0 m.

Aspect exterior:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare. Lucrările tehnice trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Pentru fațade, este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Culorile dominante pentru fațade vor fi culori calde, neagrezive și nesaturate, excepție făcând accentele sau contrastul.

Acoperișurile vor avea șarpante realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Cota de cornișă va fi de maxim 9,0 m (fie șarpantă, fie terasă).

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi: culori cu tentă rezidențială, plăcute, nesaturate și în număr cât mai redus pe același corp de clădire.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau terasă.

Fațadele laterale vor fi tratate la un nivel arhitectural cât mai înalt.

Învelitoarele vor fi realizate din țiglă, panouri termoizolante sau tablă.

Construcțiile vor fi realizate pe structură de zidărie sau mixte.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip comercial. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau cărămidă aparentă special executată în acest sens.

Mobilierul urban, reclamele, semnele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Staționare vehiculelor corespunzătoare activității construcției trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei. Astfel, fiecare proprietate va avea loc de garare pentru o mașină în interiorul parcelei. Se interzice gararea pe domeniul public.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor (spații verzi).

Aleile și parcajele personale sunt de preferat a se realiza din beton sau înlocuitori.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente, dacă există.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 13% din suprafața totală a terenului.**

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției. Spațiile verzi publice nu vor fi împrejmuite.

Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, spre interior, se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentală. Înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Sunt de preferat împrejmuirile cu plantații sau în a căror componență intră și plante. Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejmuiri.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

PUZ-ul de față nu este împărțit în unități funcționale, astfel că avem o singură unitate funcțională cu mai multe zone. Zonă locuințe, circulații și spații verzi. Pe ansamblu, spațiile verzi sunt dispuse la frontul stradal. Regimul de înălțime se va încadra în S(D)+P+1E+M.

Art.12. Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este cea de locuințe individuale, conform UTR 16, subzonă rezidențială de tip urban cu interdicție temporară de construire.

Art.13. Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T.maxim = 35 %; C.U.T.maxim = 1,05

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI PERMISE:

construcția de locuințe individuale

construcții complementare locuirii/servicii (cabinete, minimarket-uri, etc)

utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.)

parcaje, drumuri și platforme

spații verzi

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

alte funcțiuni compatibile cu caracterul rezidențial al zonei
funcțiuni complementare zonelor de locuințe

UTILIZĂRI INTERZISE:

funcțiuni industriale
activități industriale generatoare de poluare și zgomot
depozite de deșeuri
activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată în acest PUZ, este inclusă în UTR 16 existent, actualmente zona fiind în intravilan, propunerea de față făcându-se pe un teren agricol în intravilan.

Întocmit:
Arh. Cioară Lucian

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE - ARAD, str.ORIZONTULUI



Parcela(a15)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527675.363	213606.771	16.921
2	527670.645	213590.521	74.858
3	527744.880	213580.883	9.672
4	527751.774	213587.667	9.533
5	527755.742	213596.335	81.054

S(a15)=1320.00mp P=192.038m

Parcela(a16)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	527670.645	213590.521	17.095
6	527665.878	213574.104	64.243
7	527729.586	213565.833	21.457
3	527744.880	213580.883	74.858

S(a16)=1174.98mp P=177.653m

Parcela(a17)

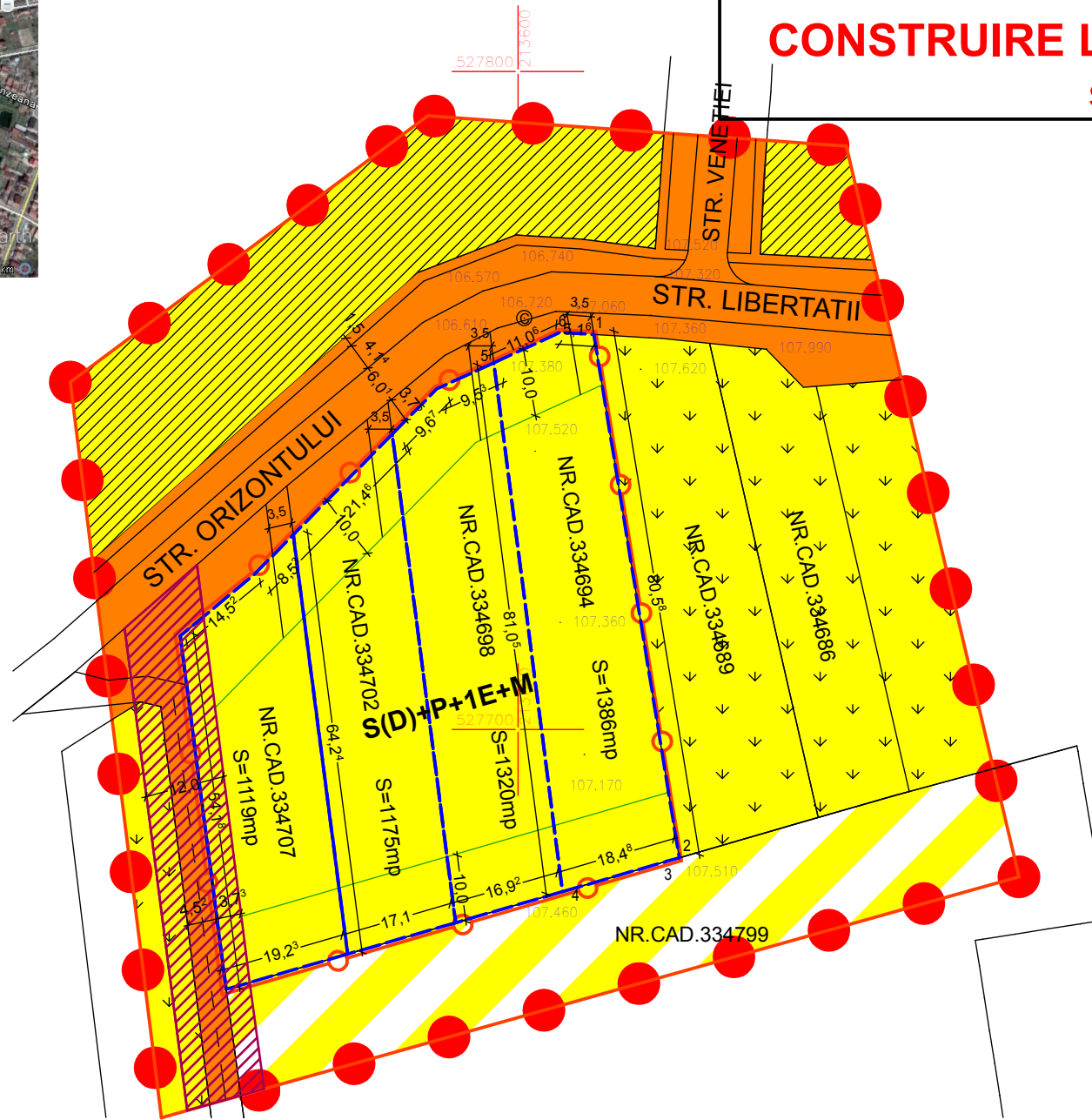
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527665.878	213574.104	19.231
2	527660.515	213555.636	46.664
3	527706.791	213549.628	7.515
4	527714.243	213548.660	14.525
5	527723.505	213559.849	8.532
6	527729.586	213565.833	64.243

S(a17)=1118.99mp P=160.709m

Parcela(615.14)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527760.040	213611.540	80.577
2	527680.515	213624.517	1.955
3	527679.971	213622.639	16.524
4	527675.363	213606.771	81.054
5	527755.742	213596.335	11.057
6	527760.345	213606.388	5.161

S(615.14)=1385.94mp P=196.327m



LEGENDA:

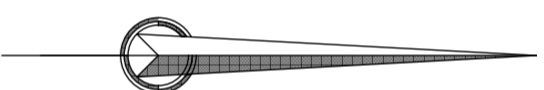
LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA INTRAVILAN PROPOS

ZONIFICARE

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI DOMENIU PUBLIC AL STATULUI
- TEREN CE SE INTENTIONEAZA A FI CEDAT PENTRU LARGIRE PROSPECT STRADAL

B.I.A. - Arh.CIOARA LUCIAN				Beneficiari	PROIECT NR.3/2014
str.ZIMBRULUI nr.54 C.I.F.26597116				BONCHIS AUREL, ANTAL ANA-MARIA, BRIE IOAN, BRIE OVIDIU SI ALINA	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	FAZA
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE - ARAD, str.Orizontului	P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa	Plansa nr.04-A
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2014	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	



P.U.Z.

CONDICIILE DE CONSTRUIRE A UNOR IMBUNATĂȚIRI INDIVIDUALE - ARAD, JUDEȚUL ALBA IULIE - STR. ORIZZONTULUI

LEGENDA:

- LIMITE
- - - - - LIMITA ZONA STUDIATA
- - - - - LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONA REGULAMENTATA

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE PROPUȘA
- ZONA LOCUINTE EXISTENTE
- TERENURI AGRICOLE IN ESTABILIMANT
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ZONA SPAȚII VERZI NEAMENAJATE
- ZONA PLATFORME
- ZONA DRUMURI
- ZONA TROTUARE
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCȚII
- TERENU CE SE INTERZICE SĂ FI GEANT PENTRU BĂNĂRI PROSPECT ȘTIINȚIFICE

ZONA LOCUINTE

POT	EXISTENT	PROPUȘ
CUT	0	35 %
	0	1,05

BILANT TERITORIAL

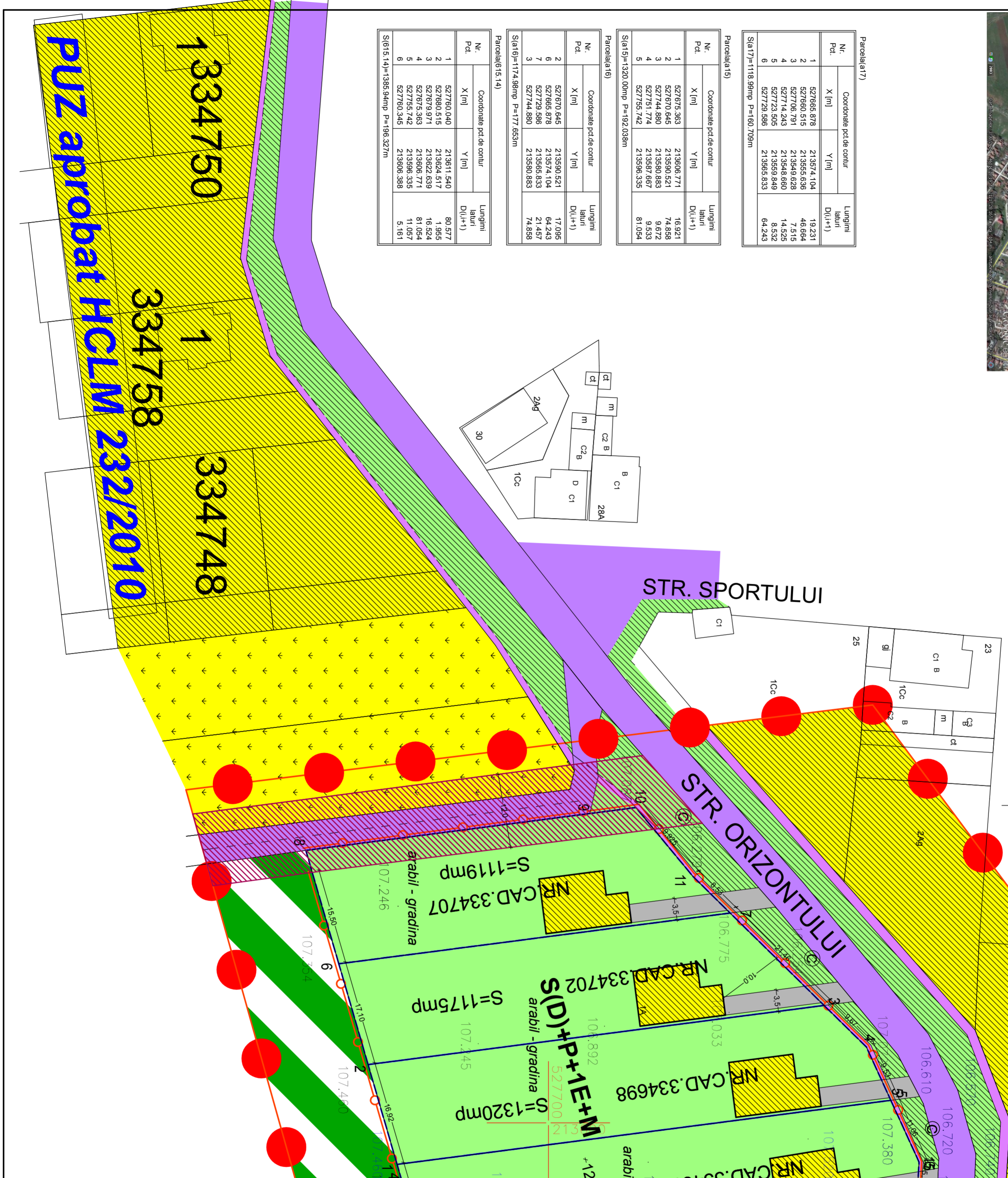
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ZONA STUDIATA

EXISTENT	PROPUȘ			
MP	MP			
%	%			
1 ZONA LOCUINTE	2.282	1429	6,44	40,46
2 ZONA UNITATI AGRICOLE	2.028	1249	2,08	12,89
3 ZONA DRUMURI	1.280	801	1,28	8,01
4 ZONA TROTUARE-PLATFORME	249	156	478	2,99
5 ZONA SPAȚII VERZI NEAMEN.	1.365	854	1.290	8,07
6 ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	664	0	4,16
7 ZONA TEREN AGRICOL	8.774	5491	3.774	23,92
TOTAL	15.978	100	15.978	100

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ANCIUTA PROPOUNERI

EXISTENT	PROPUȘ		
MP	MP		
%	%		
1 ZONA LOCUINTE	0	4.182	83,64
2 ZONA UNITATI AGRICOLE	0	0	0
3 ZONA DRUMURI	0	0	0
4 ZONA TROTUARE-PLATFORME	0	154	3,08
5 ZONA SPAȚII VERZI NEAMEN.	0	0	0
6 ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	664	13,28
7 ZONA TEREN AGRICOL	0	100	0
TOTAL	0	5.000	100

B.I.A. - Anh.CIOARA LUCIAN		Beneficiari	
sfr.ZIMBRULUI nr.54 C.I.F.26597116		BONCHIS AUREL, ANȚAL ANA-MARIA, BRIE IOAN, BRIE OVIDIU SI ALINA	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	anh.Cioara Lucian		1:500
PROIECTAT	anh.Cioara Lucian		
DESEINAT	anh.Cioara Lucian		2014
Titlu proiect-adresa			Titlu planșa
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE - ARAD, sfr.Orizontului			PROPOUNERE MOBILIARE
			FAZA
			P.U.Z.
			Planșa nr.06-A



Parcela(a)17)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,+1)
1	527665.878	213574.104	19.231
2	527660.515	213565.636	46.664
3	527706.791	213549.628	7.515
4	527714.243	213548.660	14.525
5	527723.505	213559.849	8.532
6	527729.586	213565.833	64.243

Sta17=1118.99mp P=160.709m

Parcela(a)15)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,+1)
1	527675.363	213560.771	16.921
2	527670.645	213560.521	74.658
3	527744.890	213560.883	9.672
4	527751.774	213567.867	9.533
5	527755.742	213566.335	81.054

Sta15=1320.00mp P=192.038m

Parcela(a)16)

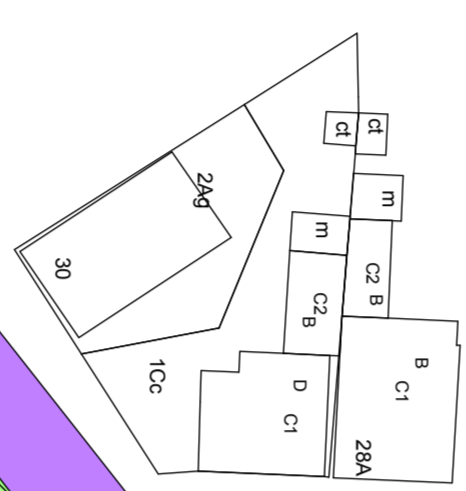
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,+1)
2	527670.645	213560.521	17.095
6	527665.878	213574.104	64.243
7	527729.586	213565.833	21457
3	527744.890	213560.883	74.858

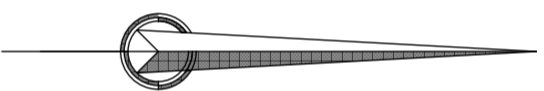
Sta16=1174.98mp P=177.653m

Parcela(a)14)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,+1)
1	527760.040	213611.540	80.577
2	527680.515	213624.517	1.965
3	527679.971	213622.639	16.524
4	527675.363	213606.771	81.054
5	527755.742	213566.335	11.057
6	527760.345	213606.388	5.161

Sta14=1395.94mp P=186.327m





527800
213600

P.U.Z.

CONDICIILE DE CONSTRUIRE ALE IMBINAȚIILOR DE IMBINAȚII INDIVIDUALE - ARAD, STR. ORIZZONTULUI

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA ALIMENT

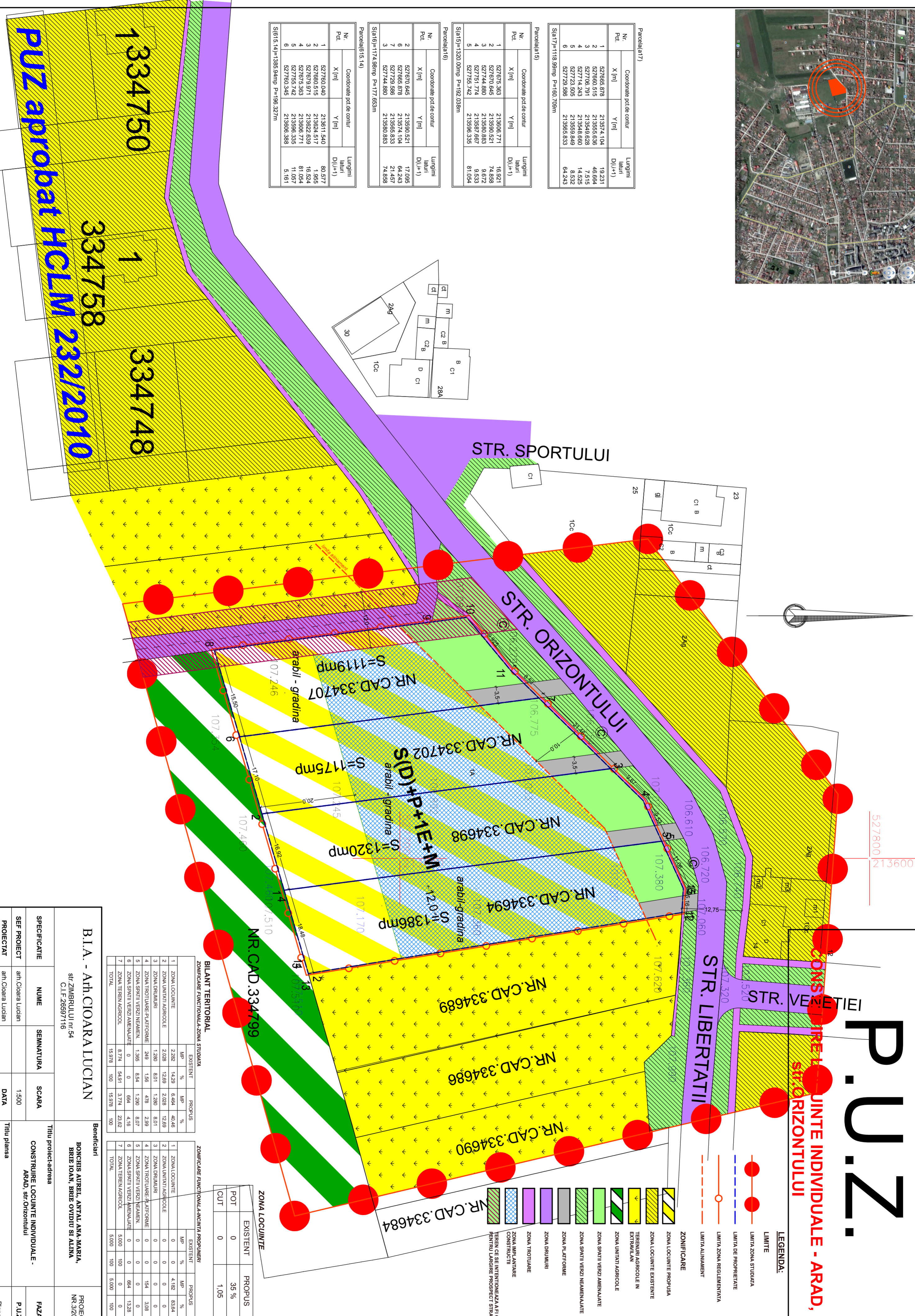
- ZONIFICARE
- ZONA LOCUINTE PROPUȘA
- ZONA LOCUINTE EXISTENTE
- TERENURI AGRICOLE IN ESTABILANI
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ZONA SPAȚII VERZI NEAMENAJATE
- ZONA PLATFORME
- ZONA DRUMURI
- ZONA TROTUARE
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCȚII
- TERENU CE SE INTERZICE SA FI GEANT PENTRU BAZINE PROSPECT STIMBUL

ZONA LOCUINTE	
POT	0
CUT	0
EXISTENT	35 %
PROPUȘ	1,05

BILANT TERITORIAL			
ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA			
EXISTENT	MP	%	MP
1	2.282	14,29	6.484
2	2.028	12,89	2.028
3	1.280	8,01	1.280
4	249	1,56	478
5	1.365	8,54	1.290
6	0	0	664
7	8.774	54,91	3.774
TOTAL	15.978	100	15.978

ZONIFICARE FUNCTIONALA-AMINCINTA PROPOȘIERI			
EXISTENT	MP	%	MP
1	0	0	4.182
2	0	0	83,84
3	0	0	0
4	0	0	154
5	0	0	8,07
6	0	0	664
7	0	0	13,28
TOTAL	0	0	5.000

B.I.A. - Anh.CIOARA LUCIAN		Beneficiari	
sfr.ZIMBRULUI nr.54 C.I.F.265977116		BONCHIS AUREL, ANȚAL ANA-MARIA, BRIE IOAN, BRIE OVIDIU SI ALINA	
Titlu proiect-adresa		CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE - ARAD, sfr.Orizontului	
SPECIFICATIE		SCARA	
SEF PROIECT		DATA	
PROIECTAT		2014	
DESEINAT		Titlu planșa	
anh.Cioara Lucian		REGLEMENTARI URBANISTICE	
		P.U.Z.	
		Planșa nr.03-A	

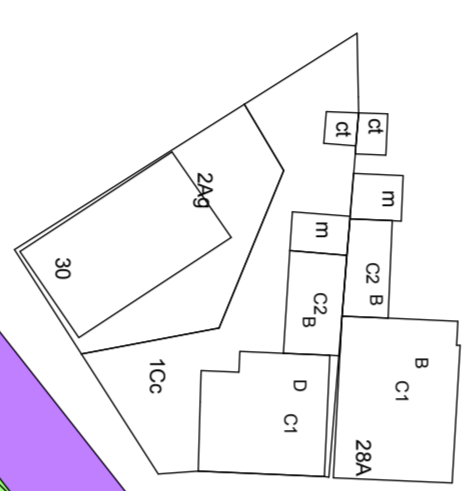


Parcela(a)17)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i,+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	527665,878	213574,104	19,231
2	527660,515	213565,636	46,664
3	527706,791	213549,628	7,515
4	527714,243	213548,660	14,525
5	527723,505	213569,849	8,532
6	527729,586	213565,833	64,243

Parcela(a)15)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i,+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	527675,363	213560,771	16,921
2	527670,645	213560,521	74,858
3	527744,890	213560,883	9,672
4	527751,774	213567,867	9,533
5	527755,742	213566,335	81,054

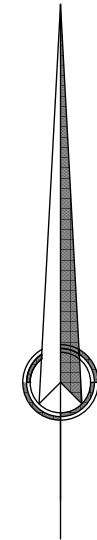
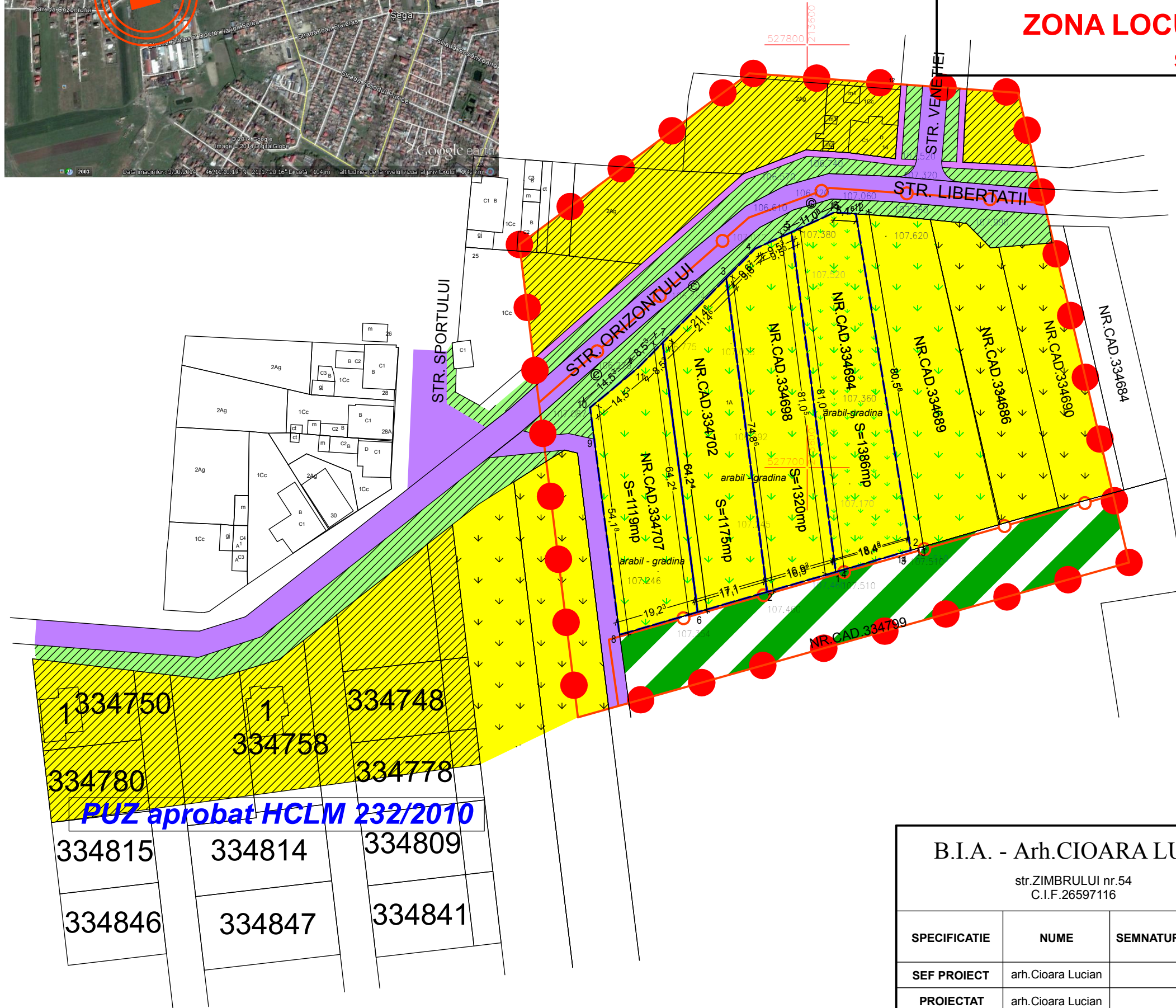
Parcela(a)16)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i,+1)	
	X [m]	Y [m]	
2	527670,645	213560,521	17,095
6	527665,878	213574,104	64,243
7	527729,586	213565,833	21,457
3	527744,890	213560,883	74,858

Parcela(a)15.14)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i,+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	527760,040	213611,540	80,577
2	527680,515	213624,517	1,965
3	527679,971	213622,639	16,524
4	527675,363	213606,771	81,054
5	527755,742	213566,335	11,057
6	527760,345	213606,388	5,161



P.U.Z.

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - ARAD, str.ORIZONTULUI



LEGENDA:

- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE EXISTENTE
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
- ZONA DRUMURI
- ZONA TROTUARE

PUZ aprobat HCLM 232/2010

B.I.A. - Arh.CIOARA LUCIAN				Beneficiari	
str.ZIMBRULUI nr.54 C.I.F.26597116				BONCHIS AUREL, ANTAL ANA-MARIA, BRIE IOAN, BRIE OVIDIU SI ALINA	
				PROIECT NR.3/2014	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Orizontului	
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa	
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2014	SITUATIA EXISTENTA	
				FAZA	
				P.U.Z.	
				Plansa nr.02-A	